RENTAL MARKET REPORT

SAINT JOHN

Canada Mortgage and Housing Corporation

VOLUME 3 EDITION 1
OCTOBER 2001

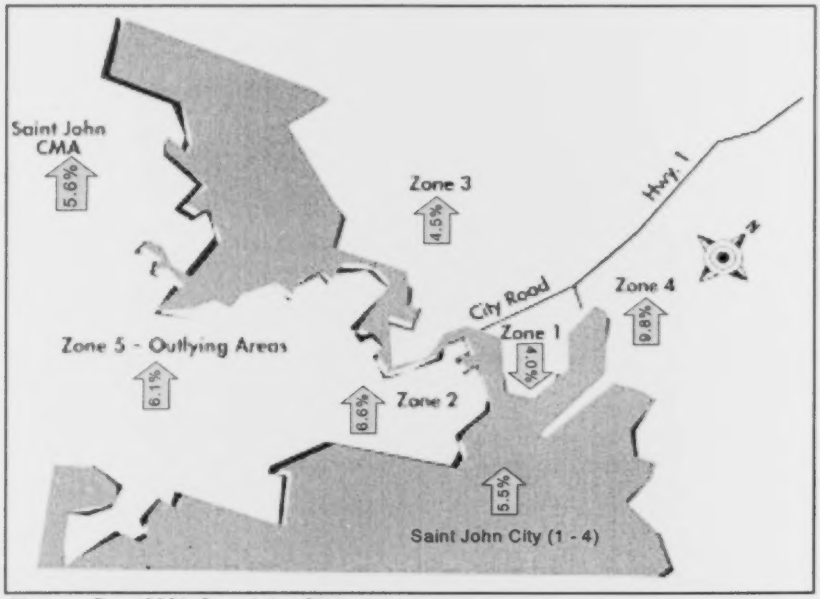
Vacancy Rate on the Rise

Weaker Demand for Rental Units as Employment Declines

Weaker growth in Saint John's economy has resulted in a 2.2 percentage point rise in the overall vacancy rate as many workers leave the region. Results of the Fall 2001 Rental Market Survey in the Greater Saint John area indicate that there were 551 vacancies in row and apartment structures compared to 374 vacant units a year ago. As a result, the vacancy rate increased to 5.6 per cent in October compared to a record low 3.4 per cent in 2000. This represents the strongest rise in vacancies in all larger Canadian urban centres.

The completion of the Irving Oil refinery as well as the lateral natural gas pipeline has caused out-migration of several thousand workers. This is viewed as the main factor which contributed to the rise in vacancies.

The vacancy rate increased for all bedroom types, except for bachelors. The only area where vacancies dropped when compared to last year was South Saint John (Zone 1) with a 4 per cent vacancy rate. Higher vacancy rates typically mean a broader selection of rental units for tenants. Therefore, landlords are not in a position to increase rents substantially. However, despite a weaker rental demand, the average rent for the Saint John CMA rose by 3.8 per cent to $461.



Vacancy Rate 2001, Saint John CMA

IN THIS ISSUE

Statistical Tables

5 Row & Apartment Vacancy Rates (%)

5 Number of Row & Apartment Units - Vacant and Total (Universe 2001)

6 Average Row & Apartment Rents ($)

6 Row & Apartment Vacancy Rates by Structure Size and Bedroom Type

6 Average Row & Apartment Rents by Structure Size and Bedroom Type

7 Row & Apartment Vacancy Rates by Structure Height and Bedroom Type

7 Average Row & Apartment Rents by Structure Height and Bedroom Type

7 Row & Apartment Vacancy Rates and Average Rents by Age of Structure

8 Row & Apartment Vacancy Rates by Rent Range

8 Row & Apartment Vacancy Rates and Average Rents - Heated vs Unheated

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

RENTAL MARKET REPORT

SAINT JOHN

VOLUME 3 EDITION 1
OCTOBER 2001

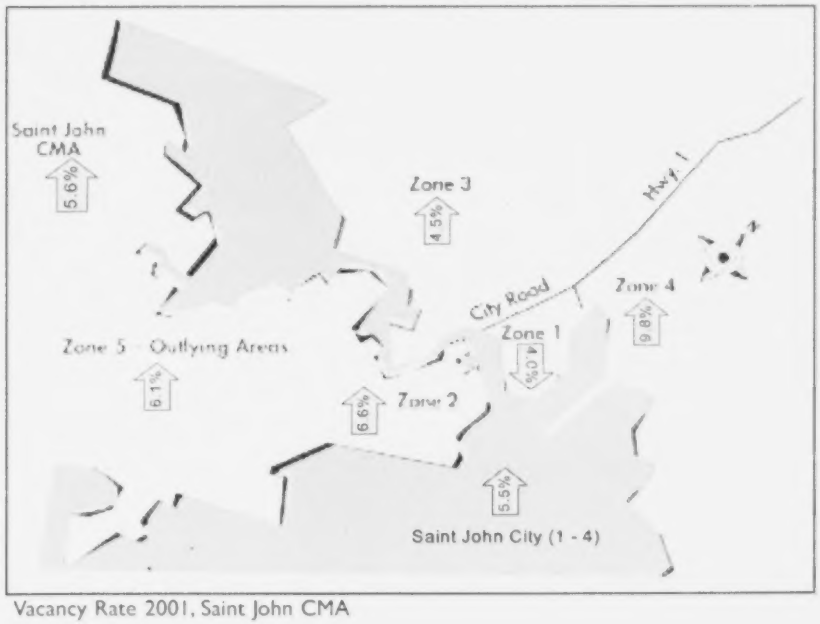
Vacancy Rate on the Rise

Weaker Demand for Rental Units as Employment Declines

Weaker growth in Saint John's economy has resulted in a 2.2 percentage point rise in the overall vacancy rate as many workers leave the region. Results of the Fall 2001 Rental Market Survey in the Greater Saint John area indicate that there were 551 vacancies in row and apartment structures compared to 374 vacant units a year ago. As a result, the vacancy rate increased to 5.6 per cent in October compared to a record low 3.4 per cent in 2000. This represents the strongest rise in vacancies in all larger Canadian urban centres.

The completion of the Irving Oil refinery as well as the lateral natural gas pipeline has caused out-migration of several thousand workers. This is viewed as the main factor which contributed to the rise in vacancies.

The vacancy rate increased for all bedroom types, except for bachelors. The only area where vacancies dropped when compared to last year was South Saint John (Zone 1) with a 4 per cent vacancy rate. Higher vacancy rates typically mean a broader selection of rental units for tenants. Therefore, landlords are not in a position to increase rents substantially. However, despite a weaker rental demand, the average rent for the Saint John CMA rose by 3.8 per cent to $461.



Vacancy Rate 2001, Saint John CMA

IN THIS ISSUE

Statistical Tables

5 Row & Apartment Vacancy Rates (%)

5 Number of Row & Apartment Units - Vacant and Total (Universe 2001)

6 Average Row & Apartment Rents ($)

6 Row & Apartment Vacancy Rates by Structure Size and Bedroom Type

6 Average Row & Apartment Rents by Structure Size and Bedroom Type

7 Row & Apartment Vacancy Rates by Structure Height and Bedroom Type

7 Average Row & Apartment Rents by Structure Height and Bedroom Type

7 Row & Apartment Vacancy Rates and Average Rents by Age of Structure

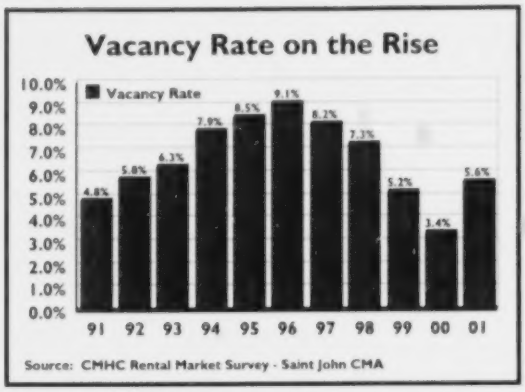
8 Row & Apartment Vacancy Rates by Rent Range

8 Row & Apartment Vacancy Rates and Average Rents - Heated vs Unheated

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada



Higher Vacancies on East Side

Major capital projects such as the expansion of the refinery and the natural gas pipeline had fuelled demand for rental accommodations in Saint John over the last few years. As a result, the vacancy rate trended down significantly between 1996 and 2000, dropping from a high of 9.1 per cent to a record low 3.4 per cent over the 5-year period.

Saint John's East side (Zone 4) benefitted from its proximity to the Irving Oil refinery. However, completion of the refinery expansion in 2001 has had a substantial impact on rental demand in East Saint John in particular. The several hundred workers leaving that area have caused the vacancy rate to rise from a low 2.9 per cent in 2000 to a high 9.8 per cent in 2001. This represents the highest vacancy rate of all areas within the Saint John CMA. The vacancy rate also more than doubled in West Saint John, from 3.2 per cent last year to 6.6 per cent in the Fall of 2001.

Downtown Rental Market Improves

Despite a substantial drop in capital investment, the Saint John economy has never been as diversified as it is now. This is mainly due to the development of the service sector. Strong growth in the telecommunication industry has helped decrease the vacancy rate in the Downtown submarket (Zone 1). Despite a slight rise in vacancies, the two bedroom units were in greatest demand with a 2.9 per cent vacancy rate compared to 2.2 per cent one year ago. Typically, a balanced rental market has a vacancy rate hovering between 3 and 4 per cent.

Tenants Attracted to Newer Stock

Historical data have shown that tenants have always been attracted to the newer rental units despite higher rents. Saint John is not an exception to that trend. According to our latest Rental Market Survey, nearly half of the vacant units were in rental structures built prior to 1940. Rental units built prior to 1940 had an average rent of $437, the lowest of all age categories. Only a few rental units were built after 1995. Notwithstanding this, there was no vacancy in all units built since 1995, despite an average rent, at $580, substantially higher than the overall average rent of $461.

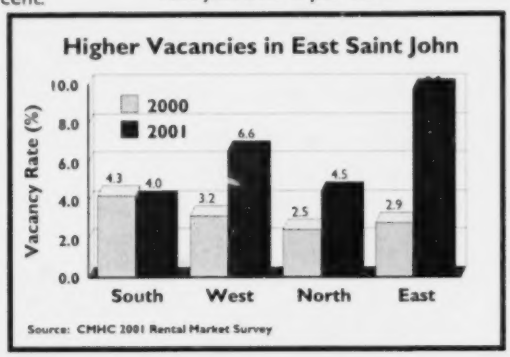
Rental units built after 1985 in Saint John represent 2 per cent of the rental universe compared to 32 per cent in the Greater Moncton area.

What Are Renters Looking For?

Some of the renter's preferences in 2001 were consistent and others were very different from 2000. Based on our latest Rental Market Survey, the following section highlights the similarities and where shifts occured:

√ In 2001, more renters showed a preference toward one-bedroom units as the vacancy rate dropped from 8.7 to 5.2 per cent over the last twelve months.

√ Despite a rise in vacancies, two bedroom units were the most popular type of rental accommodations with a vacancy rate just over 5 per cent.



√ The vacancy rate for rental units with heat included was lower this year than for those in which heat is not included. At $491, the average rent for heated units was $71 higher than the average rent for unheated units.

√ The high-end units with rents above $550 were in greater demand again this year with a 3.7 per cent vacancy rate, the lowest of all rent ranges.

√ When it comes to the size of the building, renters prefer to live in medium size apartment buildings. Large buildings with 50 to 99 units showed a high 8.9 per cent vacancy rate in October, while the vacancy rate in structures of 3-5 units and 6-19 units both had a 5 per cent vacancy rate.

Row and Apartment Vacancy Rates By Market Across Canada		
Area	**2000**	**2001**
Calgary	1.2	1.2
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.3	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.6	1.3
Kitchener	0.8	0.9
London	2.2	1.7
Montreal	1.5	0.6
St. Catharines-Niagara	2.7	2.0
Oshawa	1.7	1.3
Hull	1.5	0.6
Ottawa	0.2	0.8
Quebec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.0
Saint John	3.4	5.6
St. John's	3.7	2.7
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
Sudbury	8.5	6.0
Thunder Bay	5.7	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivières	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.8
Winnipeg	2.0	1.4
Charlottetown	2.6	1.8
By Province	**2000**	**2001**
Newfoundland	5.7	3.3
Prince Edward Island	3.3	2.4
Nova Scotia	4.2	3.3
New Brunswick	3.1	4.1
Quebec	2.2	1.3
Ontario	1.6	1.7
Manitoba	2.2	1.4
Saskatchewan	2.2	3.5
Alberta	1.3	1.1
British Columbia	3.6	2.6
Yellowknife	2.4	1.0
Canada	**2.2**	**1.7**

Vacancy Rate to Rise Above 6 Per Cent in the Fall of 2002

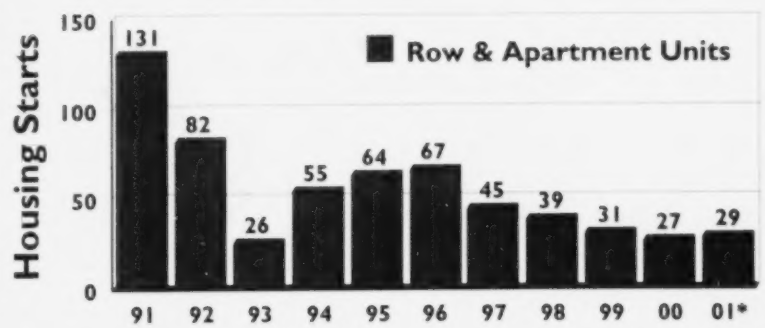
Labour market conditions will remain strong in the high technology sector and telecommunications industry. However, this will not be enough to outweigh the significant decline in commercial construction and manufacturing sectors. The current economic slowdown in the U.S. will have a significant impact on exports. Petroleum products, New Brunswick's most important export, are dependent upon the strength of the U.S. economy. More than 80 per cent of our exports are shipped across the American border. As a result, Saint John's employment levels in 2002 will not match the 2001 mark. This slowdown in employment will negatively affect consumer confidence. An increasing number of job seekers will be tempted to leave the area, especially in the younger age groups. This will have a negative impact on housing demand as well, and on rental units in particular. Expect the number of vacant units to rise by at least another 100 units, causing the vacancy rate to increase above 6 per cent in 2002.

Landlords and property managers will have to wait until 2003 before seeing a rise in rental demand. Irving LNG plant, the next major capital project expected to begin in 2003, will boost in-migration again and stimulate demand for rental units.

Rents to Increase Modestly in 2002

Multiple starts are expected to rise slightly in 2002, but will remain weak in historical terms. Only a modest rent increase is expected, well below the inflation rate, due to a lack of new construction and higher vacancies.

Construction of Row & Apartment Units Trending Down In Greater Saint John



01*: January to November

Need More Detailed Information?

Market Analysis Products and Services are designed to suit your needs.

CMHC is the source for expert analysis and comprehensive data on housing. Whether you are in mortgage lending, real estate sales, the building industry, housing appraisals, urban planning, relocation consulting or government, it is critical that you understand the trends and factors behind New Brunswick's housing markets. There is simply no substitute for the thorough, concise analysis of housing market developments that you get with CMHC's market data and analysis.

Contact Ben Champoux, your local analyst, at (506) 851-2742.

Row and Apartment Vacancy Rates By Market Across Canada		
Area	2000	2001
Calgary	1.2	1.2
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.3	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.6	1.3
Kitchener	0.8	0.9
London	2.2	1.7
Montreal	1.5	0.6
St. Catharines-Niagara	2.7	2.0
Oshawa	1.7	1.3
Hull	1.5	0.6
Ottawa	0.2	0.8
Quebec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.0
Saint John	3.4	5.6
St. John's	3.7	2.7
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
Sudbury	8.5	6.0
Thunder Bay	5.7	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivières	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.8
Winnipeg	2.0	1.4
Charlottetown	2.6	1.8
By Province	**2000**	**2001**
Newfoundland	5.7	3.3
Prince Edward Island	3.3	2.4
Nova Scotia	4.2	3.3
New Brunswick	3.1	4.1
Quebec	2.2	1.3
Ontario	1.6	1.7
Manitoba	2.2	1.4
Saskatchewan	2.2	3.5
Alberta	1.3	1.1
British Columbia	3.6	2.6
Yellowknife	2.4	1.0
Canada	2.2	1.7

Vacancy Rate to Rise Above 6 Per Cent in the Fall of 2002

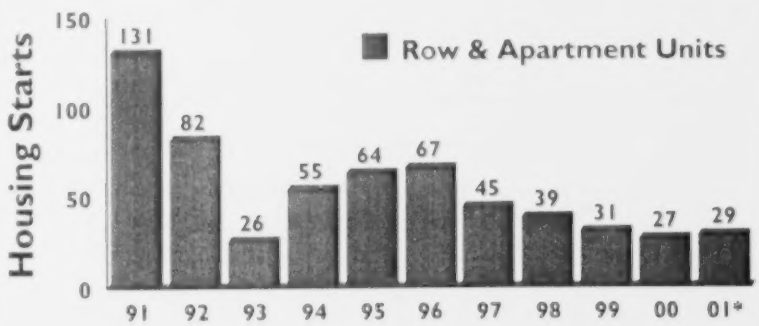
Labour market conditions will remain strong in the high technology sector and telecommunications industry. However, this will not be enough to outweigh the significant decline in commercial construction and manufacturing sectors. The current economic slowdown in the U.S. will have a significant impact on exports. Petroleum products, New Brunswick's most important export, are dependent upon the strength of the U.S. economy. More than 80 per cent of our exports are shipped across the American border. As a result, Saint John's employment levels in 2002 will not match the 2001 mark. This slowdown in employment will negatively affect consumer confidence. An increasing number of job seekers will be tempted to leave the area, especially in the younger age groups. This will have a negative impact on housing demand as well, and on rental units in particular. Expect the number of vacant units to rise by at least another 100 units, causing the vacancy rate to increase above 6 per cent in 2002.

Landlords and property managers will have to wait until 2003 before seeing a rise in rental demand. Irving LNG plant, the next major capital project expected to begin in 2003, will boost in-migration again and stimulate demand for rental units.

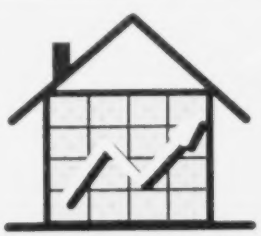
Rents to Increase Modestly in 2002

Multiple starts are expected to rise slightly in 2002, but will remain weak in historical terms. Only a modest rent increase is expected, well below the inflation rate, due to a lack of new construction and higher vacancies.

Construction of Row & Apartment Units Trending Down In Greater Saint John



01*: January to November


Your Link to the Housing Market

Need More Detailed Information?

Market Analysis Products and Services are designed to suit your needs.

CMHC is the source for expert analysis and comprehensive data on housing. Whether you are in mortgage lending, real estate sales, the building industry, housing appraisals, urban planning, relocation consulting or government, it is critical that you understand the trends and factors behind New Brunswick's housing markets. There is simply no substitute for the thorough, concise analysis of housing market developments that you get with CMHC's market data and analysis.

Contact Ben Champoux, your local analyst, at (506) 851-2742.

Higher Rents as Building Size Gets Bigger

According to the 2001 Rental Market Survey results, there is a general upwards trend on average rents as the building size gets bigger. So what is it about the size of a building that allows its owners to demand a higher rent?

Apartment buildings tend to have progressively higher rents as the structures get bigger, as smaller rental structures are typically unable to compete with other types of land uses for the more accessible locations within the city. As a result, the highest valued residential land will usually be developed as higher density apartment buildings.

Although these larger buildings may not have the same degree of personality as the smaller buildings, they are often very convenient and accessible to shopping, professional services, and other desirable amenities that will demand higher rents.

Also, economies of scale realized through the operational efficiencies of managing a large number of units gives developers the ability to add extra amenities (e.g., fitness facilities, common lounge) to the building. It is expected that the gap between rents of various sizes of apartment buildings will not continue simply due to the recent design style of new mid-sized structures that are commanding premium rents.

Developers have recognized a demand at the upper-end of the market for larger individual units in lower density buildings. Today's renters in Saint John, especially the seniors population, are typically not interested in living in high-rise apartment buildings.

From an urban planner's perspective, this low-rise structure design fits better with the general aesthetics of the city and gives developers less resistance from the neighborhood to the construction of a new building. From the developer's perspective, this design will likely attract more renters and allow them to charge higher rents, while limiting the number of units that can be placed in one building.

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only Structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not all ground oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work wil provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Statistical Tables

Table 1: Row & Apartment Vacancy Rates (%) - By Zone and Bedroom Type

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - South	4.3	4.0	11.3	3.6	4.6	5.0	2.2	2.9	4.3	4.0
Zone 2 - West	3.2	6.6	**	**	3.3	11.4	3.5	6.5	3.2	6.6
Zone 3 - North	2.5	4.5	**	**	2.1	6.6	2.5	4.3	2.5	4.5
Zone 4 - East	2.9	9.8	**	**	4.0	14.8	2.3	7.0	2.9	9.8
Saint John City (1 - 4)	**3.4**	**5.5**	**8.8**	**5.5**	**3.8**	**7.6**	**2.5**	**4.7**	**3.4**	**5.5**
Zone 5 - Outlying Areas	4.0	6.1	**	**	4.9	5.3	3.8	6.6	4.0	6.1
Saint John CMA	**3.4**	**5.6**	**8.7**	**5.2**	**3.9**	**7.5**	**2.7**	**5.1**	**3.2**	**3.7**

** Not published

Table 2: Number of Row & Apartment Units - Vacant and Total (Universe 2001)

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - South	128	3,170	11	302	72	1,428	32	1,103	14	337
Zone 2 - West	80	1,218	**	**	39	341	40	611	2	248
Zone 3 - North	132	2,903	**	**	37	561	68	1,606	20	622
Zone 4 - East	142	1,455	**	**	60	405	54	760	**	**
Saint John City (1 - 4)	483	8,746	26	482	207	2,736	194	4,080	55	1,448
Zone 5 - Outlying Areas	68	1,114	**	**	8	154	60	905	0	35
Saint John CMA	**551**	**9,860**	**26**	**502**	**216**	**2,890**	**254**	**4,985**	**55**	**1,482**

Zone Descriptions

Zone 1 - Saint John South: West of Saint John Harbour and East of Courtenay Bay

Zone 2 - Saint John West: All areas both north and south of Route 1 and west of the Saint John Harbour

Zone 3 - Saint John North: City of Saint John bounded by Route 1 on the south and Saint John River on the west

Zone 4 - Saint John East: Areas bounded by Route 1 on the north and Courtenay Bay on the west

Zone 5 - Outlying areas: Includes the towns of Rothesay, Quispamsis, Grand Bay-Westfield, Saint Martins Village and the Parishes of Greenwich, Kingston, Musquash, St. Martins, Simonds, Lepreau, Rothesay, Hampton and Simonds

Table 3: Average Row & Apartment Rents ($)

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - South	440	459	312	358	406	411	484	530	485	500
Zone 2 - West	437	446	**	**	363	377	462	459	484	509
Zone 3 - North	446	473	**	**	390	403	447	482	520	534
Zone 4 - East	472	472	**	**	442	425	482	486	**	**
Saint John City (1 - 4)	447	464	336	346	406	407	467	493	509	522
Zone 5 - Outlying Areas	412	432	**	**	356	390	423	440	**	491
Saint John CMA	**444**	**461**	**336**	**344**	**402**	**406**	**460**	**483**	**508**	**522**

** Not published

Table 4: Row & Apartment Vacancy Rates (%) - By Structure Size and Bedroom Type

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	3.5	5.4	11.5	**	3.6	8.3	2.6	4.7	3.8	3
6 - 19 Units	3.2	5	3.5	3.6	4.4	6.3	2.8	5	1.9	1.8
20 - 49 Units	3.8	5	11.5	2.2	3.6	6.6	3.3	4.3	3.9	6
50 - 99 Units	**	8.9	**	12.9	**	9.1	**	6.7	**	10.4
Total	**3.4**	**5.6**	**8.7**	**5.2**	**3.9**	**7.5**	**2.7**	**5.1**	**3.2**	**3.7**

** Not published

Table 5: Average Row & Apartment Rents ($) - By Structure Size and Bedroom Type

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	425	431	314	**	380	380	434	455	481	482
6 - 19 Units	443	459	306	341	391	399	461	476	525	551
20 - 49 Units	460	462	315	308	400	412	477	481	592	623
50 - 99 Units	**	533	**	416	**	510	**	583	**	545
Total	**444**	**461**	**336**	**344**	**402**	**406**	**460**	**483**	**508**	**522**

** Not published

Table 6: Row & Apartment Vacancy Rates (%) - By Structure Height and Bedroom Type

Height	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
No Storey Data	4.1	5.4	8.2	**	4.2	5.3	3.6	6.4	4.1	**
1-4 Storeys	2.7	5.1	9.9	2.4	3.6	7.5	2.1	4.7	1.1	2.4
5-9 Storeys	**	10.5	**	**	**	10.9	**	8.7	**	11.3
Total	**3.4**	**5.6**	**8.7**	**5.2**	**3.9**	**7.5**	**2.7**	**5.1**	**3.2**	**3.7**

** Not published

Table 7: Average Row & Apartment Rents ($) - By Structure Height and Bedroom Type

Height	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
No Storey Data	427	448	299	**	384	401	440	475	495	**
1-4 Storeys	446	449	316	322	398	391	466	471	510	512
5-9 Storeys	**	508	**	**	**	473	**	533	**	552
Total	**444**	**461**	**336**	**344**	**402**	**406**	**460**	**483**	**508**	**522**

** Not published

Table 8: Apartment & Row Vacancy Rates (%) and Average Rents - By Age of Structure

Vacancy Rates (%)	All Units	
	2000	2001
No Date	**	**
Pre 1940	3.6	5.4
1940 - 1959	4.4	5.8
1960 - 1974	2.8	3.9
1975 - 1984	3.5	7.5
1985 - 1994	4.5	6.9
After 1995	**	0.0
Total	**3.4**	**5.6**

Average Rents ($)	All Units	
	2000	2001
No Date	**	**
Pre 1940	431	437
1940 - 1959	494	514
1960 - 1974	467	497
1975 - 1984	442	457
1985 - 1994	507	474
After 1995	**	580
Total	**444**	**461**

Vacant VS Total Units	All Units	
	Vacant	Total
No Date	14	166
Pre 1940	254	4,706
1940 - 1959	25	436
1960 - 1974	90	2,273
1975 - 1984	156	2,077
1985 - 1994	12	173
After 1995	0	29
Total	**551**	**9,860**

** Not published

Table 9: Apartment Row Vacancy Rates (%) - By Rent Range

Rent Range ($)	All Units		Rent Range ($)	All Units		Rent Range ($)	All Units	
	2000	2001		2000	2001		2000	2001
< $300	10	11.6	< $350	5.8	9.4	< $500	4.2	6.8
$300 - 349	3.9	8.1	$350 - 399	5	8.7	$500 - 549	2.1	4.4
$350 - 399	5	8.7	$400 - 449	3.1	6.2	$550 - 599	3.4	3.5
$400 - 449	3.1	6.2	$450 - 499	3.8	4.9	$600 - 649	9.6	**
$450 - 499	3.8	4.9	$500 - 549	2.1	4.4	$650 - 699	**	**
$500 +	3.4	4.1	$550 +	4.6	3.7	$700 +	**	5.7
Total	**3.4**	**5.6**	**Total**	**3.4**	**5.6**	**Total**	**3.4**	**5.6**

** Not published

Table 10: Row & Apartment Vacancy Rates and Average Rents - Heated vs Unheated

	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Vacancy Rates (%)										
Saint John CMA	3.4	5.6	8.7	5.2	3.9	7.5	2.7	5.1	3.2	3.7
Heat Not Included	3.3	6.6	12.1	10.9	3.6	9.1	2.6	5.5	3.9	5.3
Heat Included	3.5	4.8	7.7	3.4	4.0	6.4	2.9	4.8	2.5	2.4
Average Rents ($)										
Saint John CMA	444	461	336	344	402	406	460	483	508	522
Heat Not Included	421	420	339	321	366	367	430	431	487	478
Heat Included	460	491	335	350	425	431	484	528	529	559

** Not published

Rental Market Report is published once a year for the Saint John market. Priced at $40 plus applicable taxes. For more information, contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre (902) 426-4708. Order NBRE1.

Ce document est disponible en français. Veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan au Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708.

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsabilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

SAINT JOHN

Société canadienne d'hypothèques et de logements

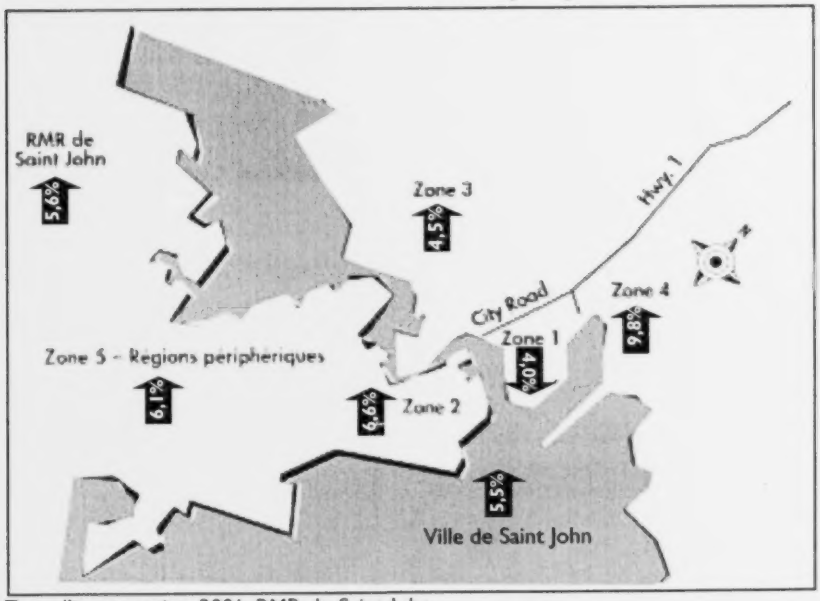
Hausse des taux d'inoccupation

La demande de logements locatifs fléchit à mesure que l'emploi se détériore

Avec le déclin de la croissance économique à Saint John, de nombreux travailleurs ont quitté la région, ce qui a entraîné une montée du taux d'inoccupation de 2,2 points de pourcentage. Au moment de l'enquête sur les logements locatifs, à l'automne 2001, 551 appartements et logements en rangée étaient vacants, contre 374 un an plus tôt. Ainsi, le taux d'inoccupation est passé de 3,4 % en octobre 2000, soit son plus bas niveau, à 5,6 % en octobre 2001. Il s'agit de la hausse la plus vive enregistrée dans les grands centres urbains du Canada.

L'achèvement de la raffinerie de pétrole Irving et du gazoduc a provoqué l'exode de plusieurs milliers de travailleurs, ce qui expliquerait en grande partie l'augmentation du nombre de logements vacants.

Le taux d'inoccupation s'est accru dans toutes les catégories de logements, exception faite des studios. Ce n'est que dans Saint John Sud (Zone 1) qu'il a reculé par rapport à l'an dernier, avec 4 % de logements vacants. Quand les taux d'inoccupation sont élevés, les locataires ont plus de choix, et les propriétaires sont mal placés pour majorer de beaucoup les loyers. Cependant, malgré le relâchement de la demande sur le marché locatif, le loyer moyen a augmenté de 3,8 % dans la RMR de Saint John, pour atteindre 461 $.



Taux d'inoccupation 2001, RMR de Saint John

VOLUME 3 NUMÉRO 1
OCTOBRE 2001

SOMMAIRE

Tableaux statistiques

5 Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements

5 Nombre de logements en rangée et d'appartements - Logements vacants et total (univers 2001)

6 Loyer moyen des logements en rangée et des appartements

6 Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements - Selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

6 Loyer moyen des logements en rangée et des appartements - Selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

7 Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements - Selon le nombre d'étages et de chambres

7 Loyer moyen des logements en rangée et des appartements - Selon le nombre d'étages et de chambres

7 Loyer moyen et taux d'inoccupation selon l'âge de l'immeuble

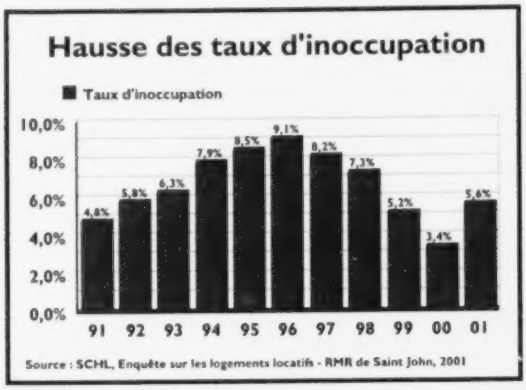
8 Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements par fourchette de loyers

8 Taux d'inoccupation et loyer moyen des logements en rangée et des appartements - Chauffés et non chauffés

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada



Le marché locatif du centre-ville s'améliore

Malgré un recul marqué des investissements de capitaux, l'économie de Saint John n'a jamais été aussi diversifiée, et c'est surtout grâce à l'essor du secteur des services. L'expansion rapide du secteur des télécommunications a contribué à la baisse du taux d'inoccupation au centre-ville (Zone 1). Les logements les plus recherchés sont ceux de deux chambres, malgré la légère progression du taux d'inoccupation dans cette catégorie par rapport à l'an dernier (de 2,2 à 2,9 %). On considère qu'un marché locatif est équilibré lorsque le taux d'inoccupation se situe entre 3 et 4 %.

Secteur Est : le plus fortement touché

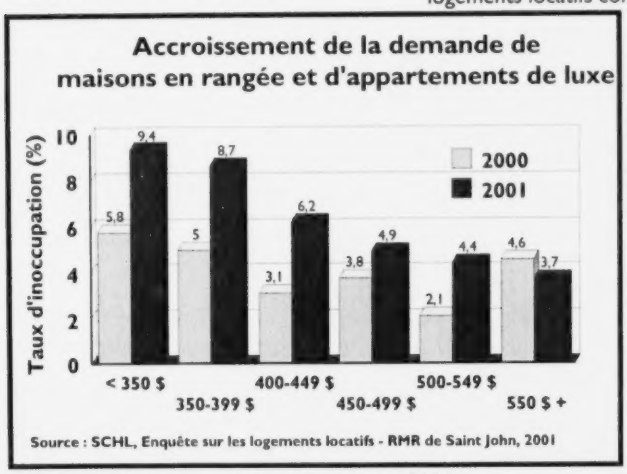
D'importants projets d'immobilisations, comme l'agrandissement de la raffinerie Irving et le gazoduc, ont alimenté la demande de logements locatifs à Saint John au cours des dernières années. Ainsi, entre 1996 et 2000, le taux d'inoccupation est tombé, passant d'un sommet de 9,1 % à un plancher record de 3,4 %.

Le marché locatif de Saint John Est (Zone 4) a profité de la proximité de la raffinerie de pétrole Irving. Toutefois, la fin des travaux d'agrandissement en 2001 a eu d'importantes répercussions sur la demande de logements locatifs, surtout dans Saint John Est. Des centaines de travailleurs ont quitté ce secteur de la ville, ce qui a causé une forte hausse du taux d'inoccupation. En effet, celui-ci est passé d'un extrême à l'autre, soit de 2,9 %, en 2000, à 9,8 %, en 2001 - le taux le plus élevé de la RMR de Saint John. Dans le secteur ouest, il a plus que doublé, montant de 3,2 à 6,6 %.

Les logements neufs attirent les locataires

Les données historiques montrent que les locataires ont toujours préféré les logements récents, malgré les loyers plus élevés. À Saint John, c'est la tendance observée. D'après notre toute dernière enquête sur les logements locatifs, près de la moitié des logements vacants étaient situés dans des immeubles bâtis avant 1940. C'est dans cette catégorie d'âge que les loyers sont les moins chers (437 $ en moyenne). Aucun des rares logements locatifs construits après 1995 n'était libre, malgré le loyer moyen de 580 $ par mois, qui est bien plus élevé que la moyenne globale de 461 $.

À Saint John, 2 % des logements locatifs ont été construits avant 1985, contre 32 % dans le Grand Moncton.

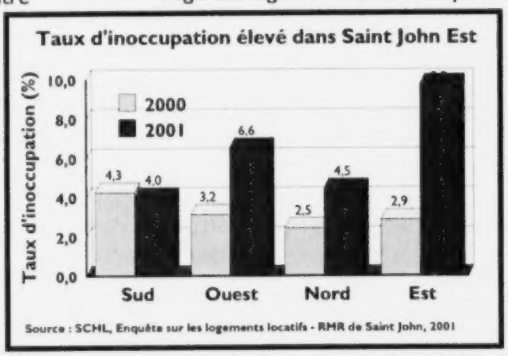


Que recherchent les locataires?

En 2001, certaines préférences des locataires étaient les mêmes qu'en 2000, mais d'autres ont changé radicalement. La section qui suit présente les similitudes et les disparités dans les préférences, d'après les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2001 :

√ En 2001, un plus grand nombre de locataires ont opté pour des appartements de une chambre, le taux d'inoccupation dans cette catégorie ayant chuté au cours des 12 derniers mois (de 8,7 à 5,2 %).

√ À peine plus de 5 % des logements de deux chambres sont vacants. Il s'agit des logements locatifs les plus populaires, même si leur taux d'inoccupation a augmenté.



√ Le taux d'inoccupation était moins élevé du côté des logements dont le loyer comprend le coût du chauffage. Le loyer moyen de ces logements s'élevait à 491 $, soit 71 $ de plus que celui des logements non chauffés.

√ Encore cette année, les logements haut de gamme de plus de 550 $ par mois étaient les plus en demande. Leur taux d'inoccupation, à 3,7 %, est le plus bas observé.

√ Les locataires préfèrent habiter dans des immeubles de taille moyenne. En octobre, le taux d'inoccupation s'élevait à 8,9 % dans les grandes tours de 50 à 99 logements, tandis qu'il se fixait à 5 % dans les immeubles comptant de 3 à 5 ou de 6 à 19 logements.

Taux d'inoccupation des appartements et des logements en rangée dans différentes régions du pays

Région	2000	2001
Calgary	1,2	1,2
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Edmonton	1,3	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,6	1,3
Kitchener	0,8	0,9
London	2,2	1,7
Montréal	1,5	0,6
St. Catharines-Niagara	2,7	2,0
Oshawa	1,7	1,3
Hull	1,5	0,6
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Régina	1,4	2,0
Saint John	3,4	5,6
St. John's	3,7	2,7
Saskatoon	1,7	2,9
Sherbrooke	4,7	2,3
Sudbury	8,5	6,0
Thunder Bay	5,7	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,8
Winnipeg	2,0	1,4
Charlottetown	2,6	1,8

Par province

	2000	2001
Terre-Neuve	5,7	3,3
Île-du-Prince-Édouard	3,3	2,4
Nouvelle-Écosse	4,2	3,3
Nouveau-Brunswick	3,1	4,1
Québec	2,2	1,3
Ontario	1,6	1,7
Manitoba	2,2	1,4
Saskatchewan	2,2	3,5
Alberta	1,3	1,1
Colombie-Britannique	3,6	2,6
Yellowknife	2,4	1,0
CANADA	2,2	1,7

À l'automne 2002, le taux d'inoccupation dépassera 6 %

Le marché de l'emploi demeurera fort dans les secteurs de la haute technologie et des télécommunications, mais cela ne suffira pas à compenser les reculs observés dans ceux de la construction commerciale et de la fabrication. L'actuel ralentissement de l'économie américaine aura de graves répercussions sur les exportations. La demande de produits pétroliers, le secteur d'exportation le plus important du Nouveau-Brunswick, varie selon la vigueur de l'économie de nos voisins du sud. Plus de 80 % de nos exportations traversent la frontière américaine. En conséquence, les niveaux d'emploi à Saint John seront inférieurs en 2002, et cette dégradation de l'emploi minera la confiance des consommateurs. Un nombre croissant de chercheurs d'emploi, surtout parmi les plus jeunes, seront tentés de quitter la région, ce qui affaiblira la demande de logements, en particulier sur le marché locatif. On prévoit au moins 100 logements vacants de plus, ce qui fera grimper le taux d'inoccupation au-dessus de 6 % en 2002.

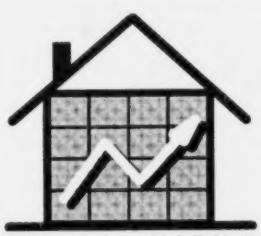
Les propriétaires et gestionnaires d'immeubles devront attendre à 2003 avant de voir la demande de logements locatifs reprendre. Le prochain grand projet d'investissement, l'usine de gaz naturel liquéfié d'Irving, dont les travaux débuteront en 2003, devrait stimuler à nouveau l'immigration interne et, de ce fait, la demande sur le marché locatif.

Hausse modérée des loyers en 2002

La construction de logements collectifs progressera légèrement en 2002, mais restera faible. Les loyers monteront à un rythme bien plus lent que l'inflation en raison du peu de logements neufs produits et des taux d'inoccupation élevés.

Tendance à la baisse de la construction de maisons en rangée et d'appartements dans l'agglomération de Saint John

01* : de janvier à novembre


Votre lien avec le marché de l'habitation

Vous avez besoin de renseignements plus détaillés?

Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins.

La SCHL est la source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation. Si vous êtes prêteur hypothécaire ou agent immobilier ou si vous travaillez dans le secteur de la construction, de l'évaluation, de l'urbanisme, du déménagement ou dans le secteur public, il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur le marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL.

Communiquez avec Ben Champoux, analyste pour votre région, au (506) 851-2742.

Le loyer des appartements augmente avec la taille des immeubles

D'après les résultats de l'enquête de 2001 sur les logements locatifs, on constate qu'en général, plus les immeubles d'appartements sont de grande taille, plus les loyers sont chers. Pourquoi les propriétaires de grands immeubles d'appartements peuvent-ils se permettre de demander des loyers plus élevés?

Plus les immeubles sont grands, plus les loyers sont élevés, puisque ces propriétés sont construites sur des terrains très prisés, près des services, là où les promoteurs de petits immeubles ne peuvent pas faire face à la concurrence. Ainsi, les terrains résidentiels les plus chers sont généralement utilisés pour construire des immeubles d'appartements à haute densité.

Même si les grands immeubles n'ont pas le même cachet que les petits, ils sont souvent situés dans des endroits où l'on trouve facilement quantité de services (centres commerciaux, boutiques, services professionnels et autres), des avantages qui se traduisent par des loyers élevés.

En outre, avec les économies d'échelle réalisées grâce à l'efficacité des opérations résultant de la gestion d'un grand nombre de logements, les promoteurs peuvent offrir des services supplémentaires dans leurs immeubles (p. ex. centre d'activité physique, salon commun). On ne pense pas que l'écart entre le loyer des appartements situés dans des immeubles de taille différente diminuera, à cause de la nouvelle tendance aux immeubles locatifs de taille moyenne, dont les appartements coûtent cher.

Les promoteurs ont constaté une progression de la demande sur le marché des grands logements haut de gamme situés dans des immeubles à faible densité. Aujourd'hui, la majorité des locataires à Saint John, surtout les aînés, n'ont pas envie de vivre dans de grandes tours d'habitation.

Sur le plan de l'urbanisme, les petits immeubles sont plus esthétiques que les grands et se fondent mieux dans le paysage urbain, si bien que les promoteurs ont moins de difficulté à en faire accepter la construction. Du point de vue du promoteur, ces immeubles sont plus susceptibles d'attirer les locataires que les tours d'habitation, ce qui permet aux propriétaires de demander un loyer élevé, mais ils comptent un nombre limité de logements.

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels.

Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité de ces services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus qui n'ont pas d'entrée privée.

Maisons en rangée locatives : Tout immeuble comptant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

Tableaux statistiques

Tableau 1: Taux d'innocupation des logements en rangée et des appartements (%) selon la zone et le nombre de chambres

Zone	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Sud	4,3	4,0	11,3	3,6	4,6	5,0	2,2	2,9	4,3	4,0
Zone 2 - Ouest	3,2	6,6	**	**	3,3	11,4	3,5	6,5	3,2	6,6
Zone 3 - Nord	2,5	4,5	**	**	2,1	6,6	2,5	4,3	2,5	4,5
Zone 4 - Est	2,9	9,8	**	**	4,0	14,8	2,3	7,0	2,9	9,8
Ville de Saint John (1-4)	**3,4**	**5,5**	**8,8**	**5,5**	**3,8**	**7,6**	**2,5**	**4,7**	**3,4**	**5,5**
Zone 5 - Périphérie	4,0	6,1	**	**	4,9	5,3	3,8	6,6	4,0	6,1
RMR de Saint John	**3,4**	**5,6**	**8,7**	**5,2**	**3,9**	**7,5**	**2,7**	**5,1**	**3,2**	**3,7**

** Données non publiées

Tableau 2 : Nombre de logements en rangée et d'appartements inoccupés et nombre total de logements (univers 2001)

Zone	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Sud	128	3 170	11	302	72	1 428	32	1 103	14	337
Zone 2 - Ouest	80	1 218	**	**	39	341	40	611	2	248
Zone 3 - Nord	132	2 903	**	**	37	561	68	1 606	20	622
Zone 4 - Est	142	1 455	**	**	60	405	54	760	**	**
Ville de Saint John (1-4)	483	8 746	26	482	207	2 736	194	4 080	55	1 448
Zone 5 - Périphérie	68	1 114	**	**	8	154	60	905	0	35
RMR de Saint John	**551**	**9 860**	**26**	**502**	**216**	**2 890**	**254**	**4 985**	**55**	**1 482**

** Données non publiées

Description des zones

Zone 1 - Saint John sud : Secteur à l'ouest du port de Saint John et à l'est de la baie de Courtenay

Zone 2 - Saint John ouest : Tous les secteurs au nord et au sud de la Route 1 et à l'ouest du port de Saint John

Zone 3 - Saint John nord : Ville de Saint John, délimitée par la Route 1 au sud et la rivière Saint John à l'ouest

Zone 4 - Saint John est : Secteurs délimités par la Route 1 au nord et la baie de Courtenay à l'ouest

Zone 5 - Périphérie : Comprend les villes de Rothesay, Quispamsis, Grand Bay-Westfield, Saint Martins Village, ainsi que les paroisses de Greenwich, Kingston, Musquash, St. Martins, Simonds, Lepreau, Rothesay, Hampton et Simonds

Tableau 3 : Loyers moyens des logements en rangée et des appartements ($)

Zone	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Sud	440	459	312	358	406	411	484	530	485	500
Zone 2 - Ouest	437	446	**	**	363	377	462	459	484	509
Zone 3 - Nord	446	473	**	**	390	403	447	482	520	534
Zone 4 - Est	472	472	**	**	442	425	482	486	**	**
Ville de Saint John (1-4)	447	464	336	346	406	407	467	493	509	522
Zone 5 - Périphérie	412	432	**	**	356	390	423	440	**	491
RMR de Saint John	**444**	**461**	**336**	**344**	**402**	**406**	**460**	**483**	**508**	**522**

** Données non publiées

Tableau 4 : Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements (%) selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Taille de l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 à 5 logements	3,5	5,4	11,5	**	3,6	8,3	2,6	4,7	3,8	3,0
6 à 19 logements	3,2	5,0	3,5	3,6	4,4	6,3	2,8	5,0	1,9	1,8
20 à 49 logements	3,8	5,0	11,5	2,2	3,6	6,6	3,3	4,3	3,9	6,0
50 à 99 logements	**	8,9	**	12,9	**	9,1	**	6,7	**	10,4
Total	**3,4**	**5,6**	**8,7**	**5,2**	**3,9**	**7,5**	**2,7**	**5,1**	**3,2**	**3,7**

** Données non publiées

Tableau 5 : Loyers moyens des logements en rangée et des appartements ($) selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Taille de l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 à 5 logements	425	431	314	**	380	380	434	455	481	482
6 à 19 logements	443	459	306	341	391	399	461	476	525	551
20 à 49 logements	460	462	315	308	400	412	477	481	592	623
50 à 99 logements	**	533	**	416	**	510	**	583	**	545
Total	**444**	**461**	**336**	**344**	**402**	**406**	**460**	**483**	**508**	**522**

** Données non publiées

Tableau 6 : Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements (%) selon la hauteur de l'immeuble et le nombre de chambres

Hauteur de l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Aucune donnée sur le nombre d'étages	4,1	5,4	8,2	**	4,2	5,3	3,6	6,4	4,1	**
1 à 4 étages	2,7	5,1	9,9	2,4	3,6	7,5	2,1	4,7	1,1	2,4
5 à 9 étages	**	10,5	**	**	**	10,9	**	8,7	**	11,3
Total	**3,4**	**5,6**	**8,7**	**5,2**	**3,9**	**7,5**	**2,7**	**5,1**	**3,2**	**3,7**

** Données non publiées

Tableau 7 : Loyers moyens des logements en rangée et des appartements ($) selon la hauteur de l'immeuble et le nombre de chambres

Hauteur de l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Aucune donnée sur le nombre d'étages	427	448	299	**	384	401	440	475	495	**
1 à 4 étages	446	449	316	322	398	391	466	471	510	512
5 à 9 étages	**	508	**	**	**	473	**	533	**	552
Total	**444**	**461**	**336**	**344**	**402**	**406**	**460**	**483**	**508**	**522**

** Données non publiées

Tableau 8 : Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements (%) et des loyers moyens ($), selon l'âge de l'immeuble

Taux d'innoc.	Tous log. confondus	
	2000	2001
Aucune date	**	**
Avant 1940	3,6	5,4
1940 à 1959	4,4	5,8
1960 à 1974	2,8	3,9
1975 à 1984	3,5	7,5
1985 à 1994	4,5	6,9
Après 1995	**	0,0
Total	**3,4**	**5,6**

Loyers moyens ($)	Tous log. confondus	
	2000	2001
Aucune date	**	**
Avant 1940	431	437
1940 à 1959	494	514
1960 à 1974	467	497
1975 à 1984	442	457
1985 à 1994	507	474
Après 1995	**	580
Total	**444**	**461**

Log. inocc. c. log. tot.	Tous log. confondus	
	Vacants	Total
Aucune date	14	166
Avant 1940	254	4 706
1940 à 1959	25	436
1960 à 1974	90	2 273
1975 à 1984	156	2 077
1985 à 1994	12	173
Après 1995	0	29
Total	**551**	**9 860**

** Données non publiées

Tableau 9 : Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements (%) selon la fourchette de loyers

Fourchette de loyers ($)	Tous log. confondus		Fourchette de loyers ($)	Tous log. confondus		Fourchette de loyers ($)	Tous log. confondus	
	2000	2001		2000	2001		2000	2001
<de 300 $	10,0	11,6	<de 350 $	5,8	9,4	<de 500 $	4,2	6,8
300 à 349 $	3,9	8,1	350 à 399 $	5,0	8,7	500 à 549 $	2,1	4,4
350 à 399 $	5,0	8,7	400 à 449 $	3,1	6,2	550 à 599 $	3,4	3,5
400 à 449 $	3,1	6,2	450 à 499 $	3,8	4,9	600 à 649 $	9,6	**
450 à 499 $	3,8	4,9	500 - 549 $	2,1	4,4	650 à 699 $	**	**
500 $ et +	3,4	4,1	550 $ et +	4,6	3,7	700 $ et +	**	5,7
Total	**3,4**	**5,6**	**Total**	**3,4**	**5,6**	**Total**	**3,4**	**5,6**

** Données non publiées

Tableau 10 : Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements (%), chauffés et non chauffés

Zone	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Taux d'inoccupation (%)										
RMR de Saint John	3,4	5,6	8,7	5,2	3,9	7,5	2,7	5,1	3,2	3,7
Log. chauffés	3,3	6,6	12,1	10,9	3,6	9,1	2,6	5,5	3,9	5,3
Log. non chauffés	3,5	4,8	7,7	3,4	4,0	6,4	2,9	4,8	2,5	2,4
Loyers moyens ($)										
RMR de Saint John	444	461	336	344	402	406	460	483	508	522
Log. chauffés	421	420	339	321	366	367	430	431	487	478
Log. non chauffés	460	491	335	350	425	431	484	528	529	559

** Données non publiées

Rapport sur les logements locatifs est publié une fois l'an pour le marché de Saint John. Il est vendu 40 $, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquer avec Johannes O'Callaghan du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande NBRF1.

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant élec- tronique que mécanique, par photocopie ou par micro- film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.